

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА АЛЕКСИНАЦ
ОПШТИНСКА УПРАВА
Одељење за привреду
Одсек за урбанизам, стамбено
комуналну делатност и
заштиту животне средине
Број.: РОР-ALE-13016-LOC-1/2021
Заводни број: III/07 Број 353-18/2021
24.05.2021. године
А л е к с и н а ц

Општинска управа - Одељење за привреду, Одсек за урбанизам, стамбено комуналне делатности и заштиту животне средине, поступајући по захтеву **Досковић Светлана из Моравца**, улица Моравска бр. 38, **Моравац**, за коју је поднео пуномоћник Жељко Јанковић, д.г.и. из Алексинца, на основу члана 53а., 54., 55., 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 24/11, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20), Просторног плана Алексинца ("Службени лист општине Алексинац" 4/11), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник Републике Србије", број 68/19), Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ 115/20), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за кп.бр. 2311 КО Моравац
за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта

Издају се локацијски услови за **кп. бр 2311 КО Моравац за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта, спратности По+П+1**, који, по Правилнику о класификацији објеката ("Службени гласник РС" 23/15) припада класи **111011**, категорији **А** (100%). Површина парцеле је 1005,00 м².

Катастарска парцела бр. **2311 КО Моравац** представља грађевинску парцелу која има директан излаз на саобраћајницу. На предметној катастарској парцели се налазе постојећи објекти приказани катастарско топографском плану од марта 2021. године, израђеном од стране агенције за геодетске услуге „Геокованцић“ Алексинац.

Саставни део локацијских услова је Идејно решење израђено од стране Бироа за пројектовање "Хади Енерџи" Алексинац, (ИДР бр. 68404/21 место и датум: Алексинац, април.2021.год), одговорни пројектант Жељко Јанковић, д.г.и. са лиценцом број 310М03713.

Подаци из идејног решења :

Идејним решењем је предвиђена реконструкција и доградња слободностојећег стамбеног објекта спратности По+П+1. Габарит и положај објекта дат је у ситуационом плану у идејном решењу.

Новопроектковано стање

Основа подрума

Нето површина 18,35м²

Бруто површина 18,35м²

Основа приземља

Нето површина 97,51м²

Бруто површина 115,80м²

Основа спрата

Нето површина 74,97м²

Бруто површина 101,80м²

• Бруто површина у основи (заузетост) након изградње је **115,80 м²**.

- Бруто развијена површина након изградње је **241,51 м²**.
- Укупна нето површина објекта након доградње је **190,83 м²**.
- Висина слемена објекта након доградње је **8,50 м**.
- Индекс заузетости парцеле је **42,80 %**.
- Индекс изграђености парцеле је **0,553**.
- Проценат зелених површина: **57,20 %**.
- Удаљеност објекта од граница суседних парцела: 6,20м према источној страни; 2,00м ка западној парцели; 10,75м са јужне стране; 60,00м према улици са северне стране.
- Удаљеност новопројектованог објекта од регулационе линије – грађевинске линија је **у јужном делу 10,00м** што је више од планом дозвољене.

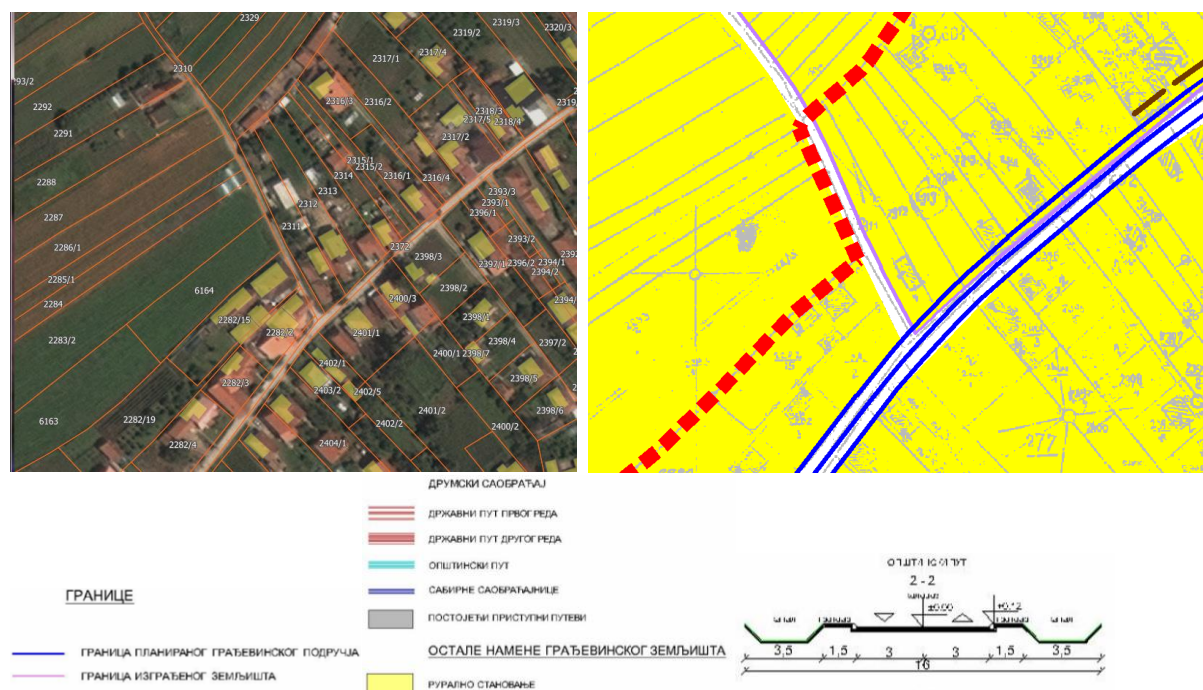
Прилаз парцели је са саобраћајнице са јужне стране предметне парцеле.

Намена новопројектованог објекта је **стамбени објекат**, по Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС,, 23/15) припада категорији **А**, класи 111011 - стамбени објекат са једним станом спраности **По+П+1**.

Дограђени део стамбеног објекта се не прикључује на водоводну, телекомуникациону и електроенергетску дистрибутивну мрежу у складу са наведеним у идејном решењу.

Плански основ за издавање предметних локацијских услова је **Просторни план општине Алексинац ("Службени лист општине Алексинац" 4/11)**.

Предметна катастарска парцела, према Просторном плану општине Алексинац ("Службени лист општине Алексинац" 4/11) се налази у обухвату изграђеног грађевинског земљишта насеља Моравац и по намени припада **зони становања – рурално становање**.



Део Просторног плана општине Алексинац ("Службени лист општине Алексинац" 4/11)

Правила градње из плана за напред наведену зону у којој се налазе предметне грађевинске парцеле:

У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне - пословне просторије функционално одвојене од становања) и
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања)

III 2.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

Величина грађевинских парцела

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- породичног становања
- слободностојећи објекат је 450,0 m²
- објекат у прекинутом низу је 650,0 m²
- објекат у непрекинутом низу је 350,0 m²
- руралног становања (са економским двориштем)
- слободностојећи објекат је 800,0 m²
- објекат у прекинутом низу је 650,0 m²
- објекат у непрекинутом низу је 600,0 m²

Ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора, износи:

- За објекте породичног становања:
минимално слободностојећи објекат..... 12,0m
минимално објекат у прекинутом низу..... 10,0m
минимално објекат у непрекинутом низу..... 8,0m
- За објекте руралног становања (са економским двориштем):
минимално слободностојећи објекат..... 20,0m
минимално објекат у прекинутом низу.....16,0m
минимално објекат у непрекинутом низу.....14,0m

III 2.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Положај објеката на грађевинској парцели

Грађевинска линија

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m , осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

Уз државни или општински пут граница путног појаса се поклапа са грађевинском линијом објеката на парцели.

Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања за ове објекте од постојећих изграђених објеката.

III 2.4. Највећи дозвољени индекси изграђености и индекси заузетости

индекси заузетости

- породично становање 50%
- рурално становање 35%
- (са економским објектима до 70%)

индекси изграђености

- породично становање 1,2
- рурално становање 1,0

III 2.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је **П+1+Пк**, са могућношћу изградње подрума испод дела или целог објекта.

III 2.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од границе парцеле

Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 m
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

Растојање од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређена и озелењена, је: Становање:

- породично становање до 50%
- рурално становање (стамбени део)..... до 30%

Паркирање и гаражирање возила: Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу: једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

По пријему захтева за издавање локацијских услова надлежни орган у складу са чланом 7. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник Републике Србије", број 68/19) проверава испуњеност формалних услова за поступање по захтеву, односно проверава да ли је:

- 1) надлежан за поступање по захтеву;
- 2) захтев поднет у прописаној форми и да ли садржи све прописане податке;
- 3) уз захтев приложено идејно решење израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;
- 4) уз захтев приложен доказ о уплати таксе и накнаде прописане чланом 6. став 2. тачка 2) овог правилника.

Прегледом достављене документације утврђено је да је орган надлежан за поступање по захтеву и да је уз захтев **приложена сва потребна документација електронским путем** и то следеће:

- Идејно решење израђено од стране Бироа за пројектовање и "Хаџи Енерџи" Алексинац, (ИДР бр. 68404/21 место и датум: Алексинац, април.2021.год), одговорни пројектант Жељко Јанковић, д.г.и. са лиценцом број 310M03713.
- Доказ о уплаћеним таксама
- Пуномоћје
- Катастарско топографски план од марта 2021. године, израђеном од стране агенције за геодетске услуге „Геокованцић“ Алексинац.

Прибављена документација електронским путем у поступку обједињене процедуре

- Копија плана за кп. бр. **2311 КО Моравац** од 19.05.2021. године издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Алексинац,
- Копија катастарског плана водова бр. 956-309-10259/2021 од 19.05.2021. године издата од стране РГЗ Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ниш.

Објекат мора бити пројектован у складу са **Правилником о енергетској ефикасности** („Сл. гласник РС,, бр.61/11) и да задовољава услове разврставања у енергетски разред према

енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграде („Сл. гласник РС„ бр. 69/12). Пројекат - елаборат - Енергетска ефикасност се односи на цео објекат који се дограђује и доставља се уз подношење захтева за грађевинску дозволу.

Инвеститор је дужан да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, поднесе Пројекат за грађевинску дозволу са техничком контролом, урађен у складу са чланом 118а и 126-129 Закона и друге доказе прописане подзаконским актом којим се уређује израда техничке документације и издавање грађевинске дозволе у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Сл. гласник Републике Србије”, број 68/19).

Саставни део захтева за грађевинску дозволу је и извод из Пројекта за издавање грађевинске дозволе потписан и оверен печатом личне лиценце од стране главног пројектанта.

Локацијски услови важе **24 месеца** од дана издавања или истека грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је захтев поднет. Локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Изузетно од става 1. овог члана, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу преко надлежног органа у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

НАЧЕЛНИЦА ОДЕЉЕЊА
Анита Недељковић, дипл.грађ.инж.